

Plan nr. 1619

**Reguleringsbestemmelser for
Oberstløytant Omdalsvei 4-8. Detaljregulering**

Dato: 08.03.2023, rev. etter kommunens tilbakemelding 30.05.2023

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)
Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)
<u>Bebyggelsestype (pbl §12-7)</u> Innenfor BB skal det oppføres blokkbebyggelse. Det tillates inntil 42 boenheter fordelt på 3 bygg.
<u>Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)</u> For hver boenhet skal det avsettes 25 m ² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.
<u>Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)</u> All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Opparbeiding av tomteareal, inkludert leegger, støttemurer, overdekket sykkelparkering og markterrasser tillates utenfor byggegrensen.
<u>Utnyttelse (pbl §12-7)</u> Maksimal utnyttelse (BYA) = 1500 m ² BYA.
<u>Høyder (pbl §12-7)</u> Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote 36,0) fremgår av plankartet. Toppetasjen skal være inntrukket minimum 2,0 m mot gnr/bnr 40/161, 40/164, 40/641 og mot del av gnr/bnr 40/76 som inngår i kvartalslekeplass.
<u>Forstøtningsmur (pbl §12-7)</u> Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Det tillates ikke natursteinsmurer, Forstøtningsmur kan plasseres i nabogrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flate tak.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Hele/deler av bærende konstruksjoner og fasade kan oppføres i lavkarbonbetong og tegl dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre.

Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Balkonger skal være plassert i volumenes hjørner. Mot nord skal balkonger være fullstendig inntrukket i volumene. Mot sør kan balkonger krage ut inntil én meter fra fasade. Utkraging skal kun skje i én retning. Ved utkragende balkonger skal utkragingen være langs hele volumets lengde. Balkonger skal utføres slik at de ikke fremstår som påhengte objekter, men som integrerte deler av volumet.

Uteareal over parkeringskjeller skal ha overdekning på minimum 40 cm

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvann skal håndteres lokalt og innenfor delfelt.

Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke inntil 45 m² av takflaten.

Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til avfallsteknisk norm.
Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_RA.

Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes maksimalt 0,9 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Totalt tillates maksimalt 38 p-plasser. All parkering for felt BB skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng angitt som bestemmelsesområde #1.

Det etableres 2 hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m i felles garasjeanlegg.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for alle boenhetene.

Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Halvparten skal plasseres under tak.

Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet, maksimal bredde = 7 meter.

Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Arealet skal benyttes til nedgravd renovasjonsløsning og er felles for boenheter i felt BB.

Bebyggelse og anlegg – garasje (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor felt BG skal eksisterende garasjerekke videreføres med dagens fotavtrykk, høyder og takform.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler.

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
Felt/vei o_SKV1, o_SKV2 skal være offentlig.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
o_GF1 skal opparbeides som kvartalslekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det tillates tiltak for fordrøyning av overvann innenfor feltet.

O_GF2 skal opparbeides som adkomst til friområdet felt o_GF1 og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Turvei
o_GT1 og o_GF2 skal opparbeides med bredde minimum 2,0 m. Feltet skal sikre tilgang til friområdet o_GF1 og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5. Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområdet #1 kan det etableres parkeringskjeller inkludert boder og tekniske rom, helt eller delvis under bakken.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) Godkjent felles utomhus- og teknisk plan for offentlige og felles areal, jf. §1.
- b) Gjennomført geoteknisk utredning og godkjent tiltaksplan som dokumenterer og sikrer grunnens kvalitet og stabilitet.
- c) Godkjent teknisk plan for håndtering av overvann.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS skal

- a) Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal være sikret ferdig opparbeidet og gjennomført i henhold til godkjent felles utomhus- og teknisk plan.
- b) Tiltak i grunnen for å sikre stabilitet skal være sikret gjennomført.
- c) Oppgradering av offentlig kvartalslek o_GF1 skal være sikret gjennomført.